

Wewenang Pemerintah dalam Perlindungan Hukum bagi Orang Atau Badan yang Menyelenggarakan Pembangunan Perumahan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Dimas Purnayoga Rakayoni^{1*}, Subekti², Ernu Widodo³

¹⁻³ Fakultas Hukum, Universitas Dr. Soetomo, Indonesia

Alamat: Jl. Semolowaru No.84, Menur Pumpungan, Kec. Sukolilo, Surabaya, Jawa Timur 60118

Korepondensi penulis: dipurnayoga@gmail.com

Abstract: *That housing and settlement development by private business entities is compatible with the Sustainable Development Goals (SDGs) or can also be called Sustainable Development Goals (SDGs) is a sustainable development agenda initiated and agreed upon by the United Nations. Meanwhile, the construction of houses by individuals or individuals is very inconsistent with the programs or agendas set forth by the national and world governments. Of course, if we examine further, the development carried out by each person is very contrary to "participating in implementing world order" as described in the preamble to the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia. The legal issue of this normative legal research: What is the government's authority in the implementation of housing development? How is the legal protection for people or entities that organize housing development in Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Residential Areas? The government's authority in the implementation of housing development includes policy regulation, implementation supervision, housing provision facilitation, inter- government coordination, community empowerment, and education. Through this authority, the government seeks to create a decent and sustainable residential environment for all levels of society. Legal protection for persons or entities that organize housing development is comprehensively regulated in Law No. 1 of 2011 concerning Housing and Residential Areas. Legal protection includes: 1. Community Rights. 2. Developer's Obligations. 3. Sanctions for Violations. 4. The Role of the Government.*

Keywords: *legal protection; housing development, Sustainable Development Goals (SDGs)*

Abstrak: *Bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman oleh badan usaha swasta mempunyai keserasian dengan tujuan pembangunan berkelanjutan (TPB) atau dapat juga disebut Sustainable Development Goals (SDGs) adalah agenda pembangunan berkelanjutan yang digagas dan disepakati oleh Perserikatan Bangsa-bangsa. Sedangkan pembangunan rumah oleh perorangan atau individu sangat tidak sesuai dengan program atau agenda yang dicanangkan oleh pemerintah tingkat nasional maupun tingkat dunia. Tentu jika kita telaah lebih jauh, pembangunan yang dilakukan orang per orang sangat bertentangan dengan "ikut melaksanakan ketertiban dunia" terurai pada pembukaan UUD RI 1945. Isu hukum penelitian hukum normatif ini: Bagaimana wewenang pemerintah dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan? Bagaimana perlindungan hukum bagi orang atau badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman? Wewenang pemerintah dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan meliputi pengaturan kebijakan, pengawasan pelaksanaan, fasilitasi penyediaan rumah, koordinasi antar pemerintah, pemberdayaan masyarakat, serta pendidikan. Melalui wewenang ini, pemerintah berupaya menciptakan lingkungan hunian yang layak dan berkelanjutan bagi seluruh lapisan masyarakat. Perlindungan hukum bagi orang atau badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan diatur secara komprehensif dalam UU No. 1 Th. 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Perlindungan hukum meliputi: 1. Hak Masyarakat. 2. Kewajiban Pengembang. 3. Sanksi bagi Pelanggaran. 4. Peran Pemerintah.*

Kata kunci: *perlindungan hukum; pembangunan perumahan, Sustainable Development Goals (SDGs)*

1. PENDAHULUAN

Para Pengusaha perumahan dan pemukiman (selanjutnya disebut developer) sangat berperan dalam pembangunan nasional. Penyediaan perumahan oleh developer berdampak positif bagi pembangunan, baik dari aspek ekonomi, sosial, lingkungan, hingga perkembangan infrastruktur. Tak kalah pentingnya, developer harus memperhatikan lingkungan yang berkelanjutan. Tak kalah pentingnya, Developer dalam menyediakan perumahan dan pemukiman dengan memperhatikan lingkungan yang berkelanjutan. Menurut Pitts, dikutip oleh Achmad Yusuf dalam jurnalnya, Sustainable Architecture (arsitektur berkelanjutan) memiliki tujuan untuk sadar akan lingkungan yang tidak dapat terus dieksploitasi dan pemanfaatan sumber daya alam yang dapat terus digunakan dan penggunaannya tetap dapat digunakan untuk proses pembangunan berkelanjutan yang menciptakan keharmonisan dalam arsitektur dengan lingkungan dan penerapannya pada prinsip meminimalkan kerusakan lingkungan dan memaksimalkan penggunaan lingkungan alami. Sustainable Development pada arsitektur atau dikenal dengan Sustainable Architecture memiliki tiga komponen utama yaitu keberlanjutan ekonomi, keberlanjutan sosial dan keberlanjutan lingkungan. (Yusuf, 2020, h.24)

Bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman oleh badan usaha swasta mempunyai keserasian dengan tujuan pembangunan berkelanjutan (TPB) atau dapat juga disebut Sustainable Development Goals (SDGs) adalah agenda pembangunan berkelanjutan yang digagas dan disepakati oleh Perserikatan Bangsa-bangsa. Sedangkan pembangunan rumah oleh perorangan atau individu sangat tidak sesuai dengan program atau agenda yang dicanangkan oleh pemerintah tingkat nasional maupun tingkat dunia. Tentu jika kita telaah lebih jauh, pembangunan yang dilakukan orang per orang sangat bertentangan dengan “ikut melaksanakan ketertiban dunia” terurai pada pembukaan UUD RI 1945.

Sebelum membahas lebih jauh permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh Badan Usaha Perumahan dan Pemukiman, agar lebih jelas fungsi keberadaan Badan Usaha Perumahan dan Pemukiman dalam penyelarasan program pemerintah dan agenda tingkat dunia, dengan demikian alangkah baiknya diuraikan lebih dahulu apa itu agenda pembangunan berkelanjutan ditingkat nasional maupun tingkat dunia.

SDGs merupakan sebuah agenda global yang ditujukan untuk meningkatkan kesejahteraan umat manusia dan lingkungan. SDGs ini diluncurkan pada 21 Oktober 2015 sebagai pengganti dari program sebelumnya, yakni MDGs (Millennium Development Goals), dengan tujuan pengembangan yang disetujui oleh berbagai negara dalam forum

resolusi PBB hingga tahun 2030. Oleh karena itu, kerangka kerja pengembangan yang berhubungan dengan perubahan kondisi dunia yang sebelumnya memakai konsep MDGs kini telah beralih kepada SDGs.

Menurut Ishartono, dikutip oleh Arif Sofianto Tujuan Pembangunan Berkelanjutan atau SDGs dalam periode 2016 - 2030. Kesepakatan tentang SDGs disahkan dalam pertemuan tanggal 25-27 September 2015 di markas besar PBB yang dihadiri perwakilan dari 193 negara. Pada tanggal 2 Agustus 2015 dokumen SDGs telah disepakati dalam pertemuan yang dihadiri 193 negara dengan judul "Transforming Our World: The 2030 Agenda for Sustainable Development" (Sofianto, 2019, h.26) Secara umum, pembangunan berkelanjutan berarti ekonomi, sosial dan lingkungan pembangunan sedemikian rupa sehingga generasi saat ini dapat memenuhi kebutuhan dengan memenuhi kebutuhan masa depan generasi juga. Dari sudut pandang Islam, peningkatan yang seimbang dan berkelanjutan dalam materi dan kesejahteraan manusia non materi dengan menjalankan nilai-nilai Islam yang tinggi adalah pembangunan berkelanjutan, ini definisi juga berfokus pada aspek ekonomi, sosial dan lingkungan keberlanjutan. (Ilahi, 2023, h.214)

SDGs mempunyai 17 tujuan, hal ini akan dibahas lebih lanjut pada bab berikutnya. Akan tetapi dari 17 tujuan SDGs itu sangat penting kiranya dibahas lebih dahulu, yaitu tentang "Kota dan pemukiman yang berkelanjutan" sebagaimana dimuat dalam poin 11. Sedangkan pengertian kota dan pemukiman berkelanjutan menurut B. Deliyanto dan Sumartono adalah Keberlanjutan berarti kelangsungan hidup atau umur panjang. Keberlanjutan lingkungan tidak hanya mengambil perspektif jangka panjang, tetapi juga memperhitungkan sumber daya alam bumi. Menurut Salim, keberlanjutan hendaknya dikaitkan dengan keberlanjutan secara ekonomi, sosial dan lingkungan hidup, baik itu lingkungan alami, buatan atau sosial budaya (Bambang, 2018, h.266)

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Data diperoleh melalui studi kepustakaan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta dokumen-dokumen terkait kebijakan perumahan. Teknik analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menelusuri konsep, prinsip, dan aturan hukum yang berlaku dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan serta perlindungan hukum bagi penyelenggaranya.

3. KAJIAN PUSTAKA

a. Wewenang Pemerintah dalam Pembangunan Perumahan

Pemerintah memiliki peran sentral dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan, termasuk dalam aspek pengaturan kebijakan, pengawasan, fasilitasi, serta pemberian perlindungan hukum (Indonesia, 2011). Pemerintah juga bertanggung jawab dalam menciptakan lingkungan hunian yang layak dan berkelanjutan bagi masyarakat (Sofianto, 2019).

b. Perlindungan Hukum bagi Penyelenggara Pembangunan Perumahan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengatur perlindungan hukum bagi individu atau badan usaha yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, termasuk hak dan kewajiban pengembang serta sanksi bagi pelanggaran hukum (Indonesia, 2011). Pengawasan dan penegakan hukum terhadap pelanggaran dalam pembangunan perumahan menjadi faktor penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan terhadap para pihak yang terlibat (Suyono, 2019).

c. Tantangan dalam Implementasi Kebijakan Perumahan

Beberapa tantangan dalam implementasi kebijakan perumahan di Indonesia mencakup keterbatasan lahan, regulasi yang kompleks, serta minimnya akses pembiayaan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Deliyanto, 2018). Selain itu, pentingnya koordinasi antara pemerintah pusat dan daerah menjadi aspek krusial dalam memastikan kebijakan perumahan dapat berjalan efektif (Sofianto, 2019).

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Wewenang pemerintah dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan

Wewenang Pemerintah Pusat memiliki enam kewenangan utama yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah: 1. Urusan Politik Luar Negeri: Mengelola hubungan internasional dan kebijakan luar negeri; 2. Urusan Pertahanan: Menjaga kedaulatan negara melalui angkatan bersenjata dan kebijakan pertahanan; 3. Urusan Keamanan: Mengatur keamanan nasional di darat, laut, dan udara; 4. Urusan Hukum: Mengelola sistem hukum nasional, termasuk lembaga peradilan; 5. Urusan Agama: Mengatur hak beragama bagi warga negara; dan 6. Urusan Moneter dan Fiskal: Mengelola kebijakan moneter dan fiskal untuk stabilitas ekonomi.

Kewenangan ini mencakup urusan yang bersifat lintas daerah atau memiliki dampak nasional yang signifikan, sehingga lebih efisien jika dikelola oleh Pemerintah Pusat.

Wewenang Pemerintah Daerah memiliki kewenangan yang lebih spesifik sesuai dengan kondisi lokal dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014. Beberapa kewenangan tersebut meliputi: 1. Perencanaan dan pengendalian pembangunan; 2. Penyelenggaraan ketertiban umum; 3. Pengelolaan kesehatan dan pendidikan; 4. Pengembangan ekonomi lokal dan pengendalian lingkungan hidup.

Kewenangan ini memungkinkan pemerintah daerah untuk mengatur kepentingan masyarakat setempat dan bertanggung jawab atas urusan yang terjadi di wilayahnya.

Bahwa Wewenang mempunyai sumber, sumber wewenang pemerintah berasal dari tiga sumber utama: Atribusi: Pemberian wewenang melalui undang-undang. Delegasi: Pelimpahan wewenang dari satu badan pemerintahan ke badan lainnya. Mandat: Penugasan tertentu kepada pejabat atau badan pemerintahan untuk melaksanakan tugas tertentu.

Dengan demikian, baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah memiliki peran penting dalam penyelenggaraan pemerintahan, masing-masing dengan kewenangan yang telah ditentukan untuk memastikan efektivitas dan efisiensi dalam pelayanan publik.

Kewenangan pemerintah daerah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014. Kewenangan Umum Pemerintah Daerah memiliki hak untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat dengan prinsip otonomi. Kewenangan ini mencakup: 1, Perencanaan dan Pengendalian Pembangunan: Menyusun rencana pembangunan yang sesuai dengan kebutuhan daerah; 2. Penyelenggaraan Ketertiban Umum: Mengelola keamanan dan ketertiban di wilayahnya; 3. Penyediaan Sarana dan Prasarana: Membangun infrastruktur publik seperti jalan, jembatan, dan fasilitas umum; 4. Pelayanan Kesehatan: Menyediakan layanan kesehatan bagi masyarakat; 5. Pendidikan: Mengelola lembaga pendidikan dan program pendidikan di daerah; 6. Pengendalian Lingkungan Hidup: Melindungi lingkungan melalui kebijakan dan regulasi yang tepat; 7. Pelayanan Administrasi Umum: Menyediakan layanan administrasi kepada warga.

Bahwa Kewenangan Khusus, dalam konteks provinsi, kewenangan pemerintah daerah mencakup urusan yang bersifat lintas kabupaten/kota, seperti: 1. Urusan pemerintahan yang dampaknya melintasi batas daerah. 2. Pengelolaan sumber daya yang lebih efisien jika dilakukan oleh provinsi. 3. Kewenangan Wajib dan Pilihan. 4 Kewenangan pemerintah daerah dibagi menjadi dua kategori: Urusan Wajib: Kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah daerah, seperti pelayanan dasar dan Urusan Pilihan: Kegiatan yang dapat dipilih oleh pemerintah daerah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan potensi lokal. Secara keseluruhan, kewenangan

ini memberikan fleksibilitas kepada pemerintah daerah untuk merespons kebutuhan masyarakat dengan lebih efektif dan sesuai dengan kondisi lokal.

Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah di Indonesia bekerja sama dalam berbagai aspek untuk mencapai tujuan pembangunan yang efektif dan efisien. Kerja sama ini sangat penting, terutama dalam menghadapi tantangan yang kompleks seperti bencana alam, kesehatan masyarakat, dan pengembangan ekonomi. Berikut adalah beberapa cara di mana kedua entitas ini berkolaborasi:

Bentuk Kerja Sama dalam bentuk Koordinasi Kebijakan: Pemerintah Pusat menetapkan kebijakan umum yang harus diikuti oleh Pemerintah Daerah. Misalnya, dalam penanganan pandemi Covid-19, Presiden mengajak semua lapisan pemerintah untuk bekerja sama dari tingkat pusat hingga desa. **Penyediaan Data dan Informasi:** Instansi vertikal dari Pemerintah Pusat menyediakan data yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah untuk perencanaan dan pelaksanaan program. Contohnya, Badan Meteorologi, Klimatologi, dan Geofisika bekerja sama dengan pemerintah daerah untuk meningkatkan keselamatan masyarakat melalui informasi cuaca.

Transfer Keuangan: Hubungan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah diatur untuk memastikan bahwa daerah memiliki sumber daya yang cukup untuk melaksanakan urusan pemerintahan. Ini termasuk pemberian dana alokasi umum dan khusus dari pusat ke daerah. **Kerja Sama dalam Penanggulangan Bencana:** Dalam situasi darurat, seperti bencana alam, kerja sama antara pemerintah pusat dan daerah sangat penting. Gubernur sebagai wakil pemerintah pusat memiliki peran dalam mengkoordinasikan bantuan dan sumber daya untuk daerah yang terdampak.

Pengembangan Infrastruktur: Kerja sama dalam pembangunan infrastruktur dilakukan melalui program-program yang melibatkan kedua belah pihak, seperti pembangunan jalan, jembatan, dan fasilitas umum lainnya yang mendukung kesejahteraan masyarakat. **Pertukaran Sumber Daya Manusia:** Pemerintah Daerah dapat melakukan pertukaran tenaga kerja dengan pemerintah daerah lain atau dengan instansi pusat untuk meningkatkan kapasitas dalam penanganan masalah tertentu.

Dalam Landasan Hukum Kerja sama ini diatur oleh berbagai undang-undang dan peraturan, termasuk: Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, yang memberikan landasan hukum bagi kolaborasi antara pusat dan daerah. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2018 tentang Kerja Sama Daerah, yang mengatur prosedur pelaksanaan kerja sama antar daerah maupun antara daerah dengan pihak ketiga. Melalui sinergi ini, diharapkan bahwa baik Pemerintah Pusat maupun Daerah dapat lebih

efektif dalam melayani masyarakat dan mencapai tujuan pembangunan nasional secara keseluruhan.

Pemerintah Pusat memiliki peran sentral dalam penegakan hukum di skala nasional, dengan tanggung jawab yang luas dan spesifik. Peran Pemerintah Pusat antara lain: politik luar negeri dan internasional, pertahanan dan keamanan, menjaga kedaulatan negara, melindungi hak asasi manusia, yustisi dan penuntutan, melaksanakan putusan pengadilan, moneter dan fiskal nasional, mengatur stabilitas ekonomi, hubungan antara pemerintah pusat dan daerah dan alokasi dana dan sumber daya.

Meskipun tidak langsung terkait dengan penegakan hukum, Pemerintah Pusat juga bertanggung jawab untuk melindungi hak asasi manusia, yang merupakan fondamen penting dalam menerapkan hukum yang adil dan berkeadilan. Pemerintah Pusat melaksanakan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, serta melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan putusan pidana bersyarat dan putusan pengawasan. Pemerintah Pusat membuat kebijakan untuk mengatur uang dan stabilitas ekonomi, yang sangat penting dalam mencegah korupsi dan memastikan alokasi sumber daya yang efektif guna mendukung penegakan hukum.

Pemerintah memiliki wewenang yang signifikan dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan di Indonesia, yang diatur oleh berbagai undang-undang dan peraturan. Wewenang Pemerintah Pusat dengan melaksanakan Perumusan Kebijakan: Pemerintah Pusat bertugas merumuskan dan menetapkan kebijakan serta strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Ini termasuk pengembangan norma, standar, dan pedoman untuk rumah dan permukiman. Melaksanakan koordinasi dan pengawasan: Memiliki wewenang untuk mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang perumahan, serta mengevaluasi kebijakan yang ada. Fasilitas Penyediaan Perumahan: Pemerintah Pusat memfasilitasi penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan melakukan rehabilitasi rumah bagi korban bencana. Pengelolaan Sumber Daya: Mengendalikan pelaksanaan kebijakan dan strategi di bidang perumahan serta memfasilitasi kerja sama dengan badan hukum untuk penyelenggaraan perumahan. Pendanaan: Mengalokasikan dana untuk mendukung pembangunan perumahan, termasuk untuk program-program yang menyangkut MBR.

Pemerintah Indonesia menerapkan berbagai kebijakan nasional dalam penyelenggaraan perumahan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, terutama bagi MBR. Kebijakan utama yang diterapkan: antara lain dalam UU No. 1 Th. 2011 tentang

Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dasar Hukum, Menyediakan kerangka hukum yang jelas untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Tujuan, Memastikan setiap orang berhak mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, serta rumah yang layak.

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 adalah mengatur pembangunan perumahan bagi MBR. Kebijakan seperti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017: Pelaksanaan Perizinan mengatur pelaksanaan perizinan dan nonperizinan pembangunan perumahan bagi MBR di daerah. Kemudahan, menyederhanakan proses perizinan untuk badan hukum yang akan melaksanakan pembangunan perumahan. Kebijakan untuk Pembangunan yang Inklusif Strategi, Mendorong partisipasi masyarakat dalam penyediaan perumahan melalui skema pembangunan swadaya. Program, Pembangunan Perumahan Berbasis Komunitas untuk meningkatkan keterlibatan masyarakat.

Terdapat pula Program Pembiayaan, KPR Mikro dan BSPS PB, Menyediakan akses pembiayaan bagi masyarakat untuk memiliki rumah melalui KPR mikro dan BPS. Bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum, Memberikan dukungan dalam pembangunan infrastruktur dasar yang diperlukan untuk perumahan. Kebijakan Berbasis Data. Basis Data Perumahan, Pemerintah menyusun dan menyediakan basis data mengenai perumahan dan kawasan permukiman untuk mendukung pengambilan keputusan yang lebih baik. Koordinasi Antarlembaga: Kerjasama Lintas Sektor, Mengkoordinasikan berbagai lembaga pemerintah, swasta, dan masyarakat dalam pelaksanaan kebijakan perumahan. Kebijakan nasional dalam penyelenggaraan perumahan di Indonesia berfokus pada penyediaan rumah yang layak, peningkatan kualitas hunian, serta partisipasi masyarakat dalam pembangunan. Melalui berbagai regulasi dan program, pemerintah berupaya mengatasi backlog perumahan dan memenuhi kebutuhan dasar masyarakat secara efektif.

Penerapan kebijakan perumahan terjangkau di Indonesia menghadapi berbagai tantangan yang kompleks. BAhwa tantangan utama yang diidentifikasi dalam implementasi kebijakan ini yaitu: 1. Kenaikan Biaya Konstruksi: Kenaikan harga bahan bangunan, upah tenaga kerja, dan biaya operasional lainnya telah menyebabkan lonjakan biaya konstruksi perumahan. Inflasi yang meningkat berpengaruh langsung terhadap kemampuan penyediaan rumah yang terjangkau bagi MBR. 2. Keterbatasan Lahan: Keterbatasan lahan untuk pembangunan perumahan terjangkau menjadi tantangan krusial, terutama di daerah perkotaan di mana harga tanah terus meningkat. Hal ini menyulitkan

pengembang untuk menyediakan hunian dengan harga yang terjangkau.

3. Akses Pembiayaan: Masyarakat berpenghasilan tidak tetap, seperti pekerja sektor informal, memiliki akses terbatas terhadap pembiayaan perumahan. 4. Permintaan dan Penawaran yang Tidak Seimbang: Ketidakseimbangan antara permintaan dan penawaran perumahan menyebabkan backlog yang signifikan. Saat ini, backlog perumahan di Indonesia mencapai sekitar 15 juta unit, dengan tambahan satu juta unit setiap tahunnya. 5. Kualitas Perumahan: Kualitas perumahan yang dibangun sering kali tidak memenuhi standar lingkungan dan kenyamanan. Banyak hunian yang dibangun tidak ramah lingkungan dan kurang memperhatikan aspek keberlanjutan. 6. Ketidakpastian Ekonomi: Ketidakpastian pasar properti, termasuk fluktuasi suku bunga kredit perumahan dan perlambatan ekonomi, memengaruhi permintaan dan penawaran perumahan. Pengembang mungkin menunda atau membatalkan proyek jika permintaan menurun secara signifikan. 7. Kesadaran dan Literasi Keuangan. Tingkat kesadaran masyarakat mengenai program-program perumahan seperti Tabungan Perumahan Rakyat masih rendah. Banyak masyarakat yang belum memahami manfaat dan mekanisme program tersebut, sehingga perlu dilakukan edukasi intensif. 8. Regulasi yang Rumit: Proses perizinan dan regulasi terkait pembangunan perumahan sering kali rumit dan memakan waktu, sehingga menghambat pengembangan proyek perumahan baru.

Dengan menghadapi tantangan-tantangan ini, diperlukan kolaborasi erat antara pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat untuk menciptakan solusi yang efektif dalam penyediaan perumahan terjangkau di Indonesia.

Kebijakan perumahan di setiap kabupaten/kota di Indonesia dirumuskan dengan mempertimbangkan beberapa faktor penting, termasuk arah kebijakan pembangunan dan penataan ruang kabupaten/kota. Perlu dilakukan langkah-langkah dalam merumuskannya: 1. Merumuskan Tujuan dan Strategi. Setiap kabupaten/kota menetapkan tujuan program dan tujuan antara yang diukur dengan indikator "output" yang akan berkontribusi pada pencapaian tujuan nasional dalam penyediaan perumahan layak huni. 2. Integrasi dengan Visi dan Misi. Kebijakan perumahan dikorelasikan dengan visi dan misi kabupaten/kota, serta rencana pembangunan jangka panjang dan rencana pembangunan jangka menengah. 3. Partisipasi Masyarakat. Proses perumusan kebijakan melibatkan partisipasi aktif masyarakat, baik melalui top-down (rencana dari atas) maupun bottom-up (rencana dari bawah), sehingga perencanaan di tingkat masyarakat menjadi integral dalam perencanaan yang lebih makro. 4. Komprehensivitas dan Orientasi Hasil. Penataan permukiman dilakukan dengan pola pikir yang komprehensif dan berorientasi pada

pencapaian tujuan, yakni menciptakan permukiman layak huni yang sesuai dengan visi kabupaten/kota dan berkontribusi pada pencapaian target nasional. 5. Sinkronisasi Perencanaan dan Anggaran. Perencanaan pembangunan di tingkat kabupaten atau kota terintegrasi dengan rencana penanganan permukiman kumuh; dalam hal ini, proses penyelenggaraan disesuaikan dengan siklus perencanaan dan penganggaran. Integrasi ini melibatkan Pemerintah Provinsi, Pemkab/Pemkot, hingga pemerintah desa dan kecamatan. 6. Inovasi dan Kolaborasi. Kebijakan perumahan juga melibatkan prinsip-prinsip inovatif dan kreatif dalam penanganan permukiman kumuh, seperti pengembangan ide-ide baru dan cara-cara efektif dalam melihat masalah dan peluang.

Dengan demikian, kebijakan perumahan di setiap kabupaten/kota diarahkan untuk menciptakan solusi yang efektif dan berkesinambungan dalam menyediakan perumahan layak bagi masyarakat, terutama bagi mereka yang berpenghasilan rendah. Keberhasilan kebijakan perumahan di setiap kabupaten/kota diukur melalui berbagai indikator dan metode evaluasi yang dirancang untuk menilai efektivitas pelaksanaan program perumahan. Bahwa cara yang umum digunakan untuk mengukur keberhasilan tersebut yaitu: 1. Indikator Kinerja. Capaian Target, Mengukur sejauh mana target yang telah ditetapkan dalam rencana kerja tercapai, seperti jumlah rumah yang dibangun, rehabilitasi rumah tidak layak huni, dan penyediaan infrastruktur dasar. Kualitas Perumahan, Menilai kualitas fisik rumah yang dibangun, termasuk kesesuaian dengan standar teknis dan kelayakan fungsi bangunan. 2. Evaluasi Proses Pelaksanaan. Kemampuan

Organisasi, Menganalisis kemampuan sumber daya manusia dan pengelolaan dana dalam melaksanakan program perumahan. Koordinasi Antar Instansi, Menilai efektivitas koordinasi antara berbagai lembaga pemerintah yang terlibat dalam program perumahan. 3. Partisipasi Masyarakat. Dukungan Masyarakat, Mengukur tingkat partisipasi masyarakat dalam program perumahan, baik dalam perencanaan maupun pelaksanaan, serta kepuasan mereka terhadap hasil program. Feedback dari Masyarakat, Mengumpulkan masukan dan keluhan dari masyarakat terkait kualitas perumahan dan pelayanan yang diterima. 4. Dampak Sosial dan Ekonomi. Perubahan Kualitas Hidup, Mengukur dampak kebijakan terhadap peningkatan kualitas hidup masyarakat, seperti kesehatan, pendidikan, dan kesejahteraan ekonomi. Pengurangan Jumlah Rumah Tidak Layak Huni, Menilai seberapa efektif kebijakan dalam mengurangi jumlah rumah yang tidak layak huni di daerah tersebut. 5. Laporan dan Evaluasi Berkala. Laporan Kinerja, Pembuatan laporan berkala tentang pelaksanaan program perumahan yang mencakup capaian fisik dan keuangan. Audit dan Penilaian Eksternal, Melakukan audit independen untuk menilai

penggunaan anggaran dan efektivitas program. 6. Kesesuaian dengan Kebijakan Nasional. Sinkronisasi dengan Kebijakan Nasional, Memastikan bahwa kebijakan perumahan di kabupaten/kota sesuai dengan arah kebijakan nasional, serta kontribusinya terhadap pencapaian tujuan pembangunan nasional. Melalui pendekatan-pendekatan ini, pemerintah daerah dapat mengevaluasi keberhasilan kebijakan perumahan secara menyeluruh, memastikan bahwa program-program yang dilaksanakan benar-benar memenuhi kebutuhan masyarakat dan memberikan dampak positif bagi lingkungan sosial dan ekonomi.

b. Perlindungan hukum bagi orang atau badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan pada UU No. 1 Th. 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Perlindungan hukum untuk individu atau entitas yang mengelola pembangunan perumahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Wilayah Permukiman. Tanggung jawab pemerintah adalah melindungi rakyat dengan menjamin bahwa pelaksanaan pembangunan perumahan dan wilayah permukiman memenuhi kriteria yang pantas, sehat, dan aman. Ini tercantum dalam Pasal 2, yang menekankan bahwa negara berkewajiban untuk menyediakan hunian yang terjangkau dan berstandar layak bagi seluruh masyarakat Indonesia.

Pemerintah melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan perumahan. Ini mencakup: Pembinaan: Dilaksanakan oleh pemerintah pusat, provinsi, dan kabupaten/kota untuk memastikan bahwa semua pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang dan standar teknis. Pengawasan: Meliputi pemantauan dan evaluasi terhadap pelaksanaan pembangunan perumahan agar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Perlindungan hukum ini bertujuan untuk menciptakan lingkungan hunian yang aman, sehat, dan berkelanjutan bagi seluruh masyarakat. Dengan adanya regulasi yang jelas, diharapkan penyelenggaraan pembangunan perumahan dapat dilakukan secara terencana dan terintegrasi, serta memberikan manfaat bagi semua pihak terkait. Secara keseluruhan, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 berfungsi sebagai landasan hukum yang kuat untuk melindungi penyelenggara pembangunan perumahan sekaligus menjamin hak-hak masyarakat dalam mendapatkan hunian yang layak. Bahwa aspek penting terkait perlindungan hukum adalah: hak dan kewajiban, perizinan dan pengawasan, sanksi hukum dan perlindungan konsumen.

Hak dan Kewajiban. 1. Hak Masyarakat, Setiap warga negara berhak untuk menempati, menikmati, dan memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur, sebagaimana diatur dalam Pasal 129. 2. Kewajiban Pengembang,

Pengembang diwajibkan untuk membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, dan persyaratan yang telah disepakati. Jika tidak memenuhi ketentuan ini, mereka dapat dikenakan sanksi pidana dan administratif.

Perizinan dan Pengawasan, IMB, Setiap pembangunan perumahan harus memiliki IMB yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah. Pengawasan terhadap pembangunan dilakukan untuk memastikan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku.

Sanksi Hukum dalam UU No. 1 Th. 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sanksi-sanksi yang diberlakukan bagi pelanggaran meliputi: 1. Sanksi Pidana, Pasal 151 menyatakan bahwa setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan tanpa memenuhi kriteria yang ditetapkan dapat dikenakan denda hingga Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah) dan mungkin diwajibkan untuk membangun kembali perumahan sesuai ketentuan. 2. Sanksi Administratif, Tindakan pelanggaran juga dapat berujung pada teguran atau pencabutan izin pembangunan. Sanksi Administratif dilakukan dengan peringatan tertulis, sanksi awal yang diberikan kepada pelanggar, seperti teguran tertulis yang harus memuat nama dan alamat pelanggar, jenis pelanggaran, ketentuan yang dilanggar, implikasi atau akibat dari pelanggaran, uraian kewajiban atau perintah yang harus dilakukan oleh pelanggar, dan jangka waktu pemenuhan kewajiban. Pembatasan Produk/Layanan/Kegiatan Usaha Yang dilakukan dengan pembatasan kegiatan pembangunan bisa dilakukan jika pelanggaran terjadi, misalnya pembatasan waktu kegiatan pembangunan, pengangkutan bahan bangunan, pengabaian terhadap keselamatan kerja, dan gangguan terhadap ketenangan dan ketertiban umum. Juga dapat dilakukan Pembekuan Produk/Layanan/Kegiatan Usaha, pembekuan produk/layanan/kegiatan usaha untuk sebagian atau seluruhnya jika pelanggaran signifikan terjadi. Dan Pemberhentian Pengurus, pemberhentian pengurus merupakan salah satu sanksi yang lebih keras karena akan mengubah struktur kepemimpinan suatu organisasi. Dan Denda Administratif, yang dapat dikenakan paling banyak Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah). Terakhir dapat dilakukan Pencabutan Izin Produkt/Layanan/Urusan, pencabutan izin produkt/layanan/usaha merupakan langkah ekstrem yang dapat diambil jika pelanggaran sangat parah. Juga terdapat Sanksi Pidana, Selain sanksi administratif, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 juga mengatur sanksi pidana bagi pelanggaran-pelanggaran tertentu yaitu: 1. Pidana Tambahan Berupa Pencabutan Izin, untuk kasus-kasus tertentu seperti pembangunan perumahan yang tidak sesuai kriteria, satuan lingkungan perumahan yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya, dan lain-lain, pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa pencabutan izin. 2. Pidana Penjara/Denda Terhadap Pengurus/Badan

Hukum, Pengurus/badan hukum yang melanggar ketentuan dapat dijatuhi pidana penjara/denda terpisah dari pidana tambahan berupa pencabutan izin. Dalam sejarah perkembangan awal hukuman penjara atau kurungan ditegaskan dalam pendapat Yoyok Uruk Suyono bahwa jika orang bumi putra melakukan perbuatan pidana sanksinya adalah kerja paksa (rodi), sedangkan orang Eropa hanya dikenakan hukuman penjara atau kurungan. (Suyono, Y. U., 2019, h.3)

Dengan demikian, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 memberikan variasi sanksi yang komprehensif untuk melindungi kepentingan publik dan mencegah pelanggaran dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Perlindungan Konsumen. Undang-Undang ini juga mengatur perlindungan konsumen dalam transaksi properti, termasuk hak-hak konsumen terhadap penipuan dan malpraktik dalam pembangunan perumahan. Dalam hal terjadi sengketa, penyelesaian dapat dilakukan melalui mediasi atau pengadilan.

Dengan demikian, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 memberikan perlindungan hukum yang komprehensif bagi penyelenggara pembangunan perumahan, baik dari sisi hak-hak masyarakat maupun kewajiban pengembang. Hal ini bertujuan untuk menciptakan lingkungan perumahan yang aman, nyaman, dan berkelanjutan bagi masyarakat. Melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, pemerintah berkomitmen untuk melindungi orang atau badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dengan menyediakan kerangka hukum yang jelas, termasuk pembinaan, pengawasan, perizinan, serta penegakan sanksi bagi pelanggaran. Hal ini bertujuan untuk menciptakan lingkungan hunian yang aman, sehat, dan berkelanjutan bagi seluruh masyarakat.

Dalam konteks UU No. 1 Th. 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, beberapa contoh pelanggaran yang sering terjadi meliputi: 1. Penarikan Dana Sebelum Memenuhi Syarat, Salah satu pelanggaran umum adalah pengembang yang menarik dana dari pembeli lebih dari 80% sebelum memenuhi syarat kepastian atas status kepemilikan tanah. Hal ini bertentangan dengan Pasal 45 yang mengatur bahwa pengembang tidak boleh melakukan serah terima atau penarikan dana sebelum memenuhi ketentuan tersebut. 2. Pembangunan Tanpa Izin, Pelanggaran lain yang sering terjadi adalah pembangunan perumahan tanpa IMB. Pengembang yang tidak mendapatkan IMB sebelum memulai pembangunan dapat dikenakan sanksi administratif dan pidana. 3. Ketidakpatuhan terhadap Rencana Tata Ruang, Pengembang yang tidak mengikuti rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan juga merupakan pelanggaran. Ini dapat menyebabkan dampak negatif terhadap lingkungan dan masyarakat sekitar. 4. Kualitas Bangunan yang

Tidak Sesuai Standar, Pelanggaran terkait dengan kualitas bangunan, seperti tidak memenuhi standar keselamatan, kesehatan, dan kelayakan, juga sering terjadi. Hal ini dapat membahayakan penghuni dan lingkungan. 5. Tidak Menyediakan Fasilitas Umum, Pengembang yang tidak menyediakan fasilitas umum sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan juga merupakan pelanggaran. Fasilitas seperti jalan, saluran air, dan ruang terbuka hijau harus disediakan untuk mendukung kehidupan masyarakat di kawasan permukiman. 6. Pelanggaran terhadap Hak Pembeli, Pengembang yang tidak memberikan informasi yang jelas dan transparan kepada pembeli mengenai status proyek, termasuk keterlambatan serah terima, juga dianggap sebagai pelanggaran hukum. Contoh-contoh pelanggaran ini menunjukkan pentingnya kepatuhan terhadap ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 untuk menjaga integritas penyelenggaraan pembangunan perumahan dan melindungi hak-hak masyarakat serta lingkungan.

Pemerintah memastikan bahwa pengembang memenuhi syarat-syarat dalam UU No. 1 Th. 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui beberapa mekanisme yang terstruktur. Berikut adalah langkah-langkah yang diambil Pemerintah antara lain : 1. Pembinaan dan Pengawasan. Pembinaan oleh Pemerintah, Pemerintah, baik di tingkat pusat maupun daerah, bertanggung jawab untuk melakukan pembinaan terhadap penyelenggaraan perumahan. Ini termasuk penyusunan kebijakan dan strategi nasional serta daerah yang berkaitan dengan perumahan dan kawasan permukiman. Pengawasan Pelaksanaan, Pengawasan dilakukan untuk memastikan bahwa semua kegiatan pembangunan perumahan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Ini mencakup pemantauan, evaluasi, dan tindakan koreksi jika diperlukan. 2. Perizinan. IMB, Sebelum memulai pembangunan, pengembang harus mendapatkan IMB dari pemerintah daerah. Proses ini melibatkan penilaian terhadap rencana pembangunan untuk memastikan bahwa semua syarat dan ketentuan telah dipenuhi. Pengesahan Rencana Tapak, Rencana tapak untuk pembangunan perumahan harus disahkan oleh pemerintah daerah, yang mencakup penilaian lokasi, klasifikasi rumah, dan komposisi pembangunan. 3. Penyusunan Norma dan Standar. Penyusunan Norma dan Standar, Pemerintah menyusun norma, standar, pedoman, dan kriteria untuk rumah, perumahan, dan kawasan permukiman yang layak, sehat, dan aman. Ini menjadi acuan bagi pengembang dalam merencanakan dan melaksanakan pembangunan. 4. Koordinasi Lintas Sektor. Koordinasi Antara Instansi, Pemerintah melakukan koordinasi lintas sektoral antara berbagai instansi terkait untuk memastikan bahwa semua aspek pembangunan perumahan diperhatikan. Ini termasuk

kerjasama dengan pemangku kepentingan di tingkat lokal.⁵ Sosialisasi dan Edukasi. Sosialisasi Peraturan, Pemerintah juga melakukan sosialisasi mengenai peraturan perundang-undangan dan norma-norma yang berlaku kepada pengembang dan masyarakat untuk meningkatkan kesadaran akan hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Melalui langkah-langkah ini, pemerintah berupaya menciptakan lingkungan hunian yang aman, sehat, dan berkelanjutan serta melindungi hak-hak masyarakat dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan.

Kekuasaan pemerintah dalam memberikan perlindungan hukum kepada individu atau entitas yang terlibat dalam pembangunan perumahan diatur oleh UU No. 1 Th. 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pemerintah memiliki wewenang untuk melaksanakan: 1. Pembinaan dan Pengawasan, di mana pemerintah dapat merancang dan menentukan norma, standar, pedoman, serta kriteria untuk perumahan, rumah, dan daerah permukiman yang aman, sehat, serta layak. Hal ini juga mencakup penyediaan basis data mengenai perumahan dan kawasan permukiman. 2. Perizinan, Dalam konteks perizinan, pemerintah daerah memiliki tanggung jawab untuk memberikan IMB kepada pengembang. Proses ini harus dilakukan dengan memperhatikan kelestarian lingkungan dan kepentingan masyarakat. 3. Sanksi Hukum, Undang- Undang ini juga mengatur sanksi bagi pihak yang tidak mematuhi ketentuan yang ada. Misalnya, Pasal 151 menyatakan bahwa setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan tidak sesuai dengan kriteria yang ditetapkan dapat dikenakan pidana denda hingga Rp5.000.000.000.

Dalam Mekanisme Perlindungan Hukum dilakukan: 1. Pemberian Izin, Mekanisme pemberian izin bertujuan untuk melindungi masyarakat dari dampak negatif pembangunan perumahan yang tidak sesuai standar. Pemerintah harus memastikan bahwa semua pembangunan memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan. 2. Pengawasan Berkelanjutan, Setelah izin diberikan, pemerintah bertugas untuk melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan agar sesuai dengan rencana yang telah disetujui. Ini termasuk pengendalian terhadap pelanggaran yang dapat merugikan masyarakat dan lingkungan. 3. Kolaborasi dengan Pemangku Kepentingan, Pemerintah juga berwenang untuk memberdayakan pemangku kepentingan di tingkat lokal dalam pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman, sehingga tercipta kerja sama yang baik antara pemerintah, pengembang, dan masyarakat.

Secara keseluruhan, wewenang pemerintah dalam perlindungan hukum bagi penyelenggara pembangunan perumahan mencakup pembinaan, pemberian izin, pengawasan, serta penegakan sanksi hukum terhadap pelanggaran. Melalui mekanisme ini,

diharapkan pemerintah dapat menjaga kualitas pembangunan perumahan serta melindungi hak-hak masyarakat dan lingkungan hidup.

5. KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa pemerintah memiliki wewenang penting dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan, termasuk dalam pengaturan kebijakan, pengawasan, fasilitasi, serta perlindungan hukum bagi penyelenggara pembangunan perumahan. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah mengatur secara komprehensif hak dan kewajiban pengembang, serta sanksi bagi pelanggaran guna menciptakan lingkungan hunian yang layak dan berkelanjutan.

Namun, implementasi kebijakan perumahan di Indonesia masih menghadapi berbagai tantangan, seperti keterbatasan lahan, regulasi yang kompleks, serta kurangnya akses pembiayaan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan koordinasi antara pemerintah pusat dan daerah, penyederhanaan regulasi, serta kebijakan pembiayaan yang lebih inklusif guna mendukung keberhasilan pembangunan perumahan yang berkelanjutan.

REFERENSI

- Al Atok, R. (2015). *Konsep pembentukan peraturan perundang-undangan teori, sejarah dan perbandingan dengan beberapa negara bikameral* (Edisi Revisi). Malang: Setara Press.
- Ali, A. (2002). *Menguak tabir hukum (suatu kajian filosofis dan sosiologis)*. Jakarta: Citra Pratama.
- Ali, A. (2015). *Menguak tabir hukum*. Jakarta: Kencana.
- Asshiddiqie, J. (2006a). *Pengantar ilmu hukum tata negara jilid 1*. Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI.
- Asshiddiqie, J. (2006b). *Teori Hans Kelsen tentang hukum*. Jakarta: Konstitusi Press.
- Attamimi, A. H. S. (1990). *Peranan keputusan presiden Republik Indonesia dalam penyelenggaraan pemerintahan negara: Suatu studi analisis mengenai keputusan presiden yang berfungsi pengaturan dalam kurun waktu Pelita I – Pelita IV* (Disertasi, Ilmu Hukum, Fakultas Pascasarjana Universitas Indonesia).
- Bo'a, F. Y. (2017). *Pancasila dalam sistem hukum* (Cetakan I). Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Daffa Arya, P. (2023). *Perlindungan hukum terhadap hak warga negara dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional*.

- Sovereignty: Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional*, 2(2), 188–200.
<https://journal.uns.ac.id/index.php/Sovereignty/article/view/865>
- Deliyanto, B. (2018). Pengembangan kawasan permukiman dan keberlanjutan kota. *Pengembangan Kawasan Pemukiman dan Keberlanjutan Kota*, 1–17, 263.
https://repository.ut.ac.id/7471/1/12_Bambang%20%26%20Sumartono.pdf
- Elana, M. (2022, Januari 27). BI catat nilai transaksi e-commerce tembus Rp401 triliun pada 2021. *Bisnis.com*. <https://ekonomi.bisnis.com/read/20220127/9/1494047/bi-catat-nilai-transaksi-e-commerce-tembus-rp401-triliun-pada-2021>
- Hooft, P. V. (2001). *Penemuan hukum* (B. A. Sidharta, Penerj.). Bandung: Laboratorium Hukum Fakultas Hukum Universitas Parahyangan.
- Ibrahim, J. (2006). *Teori dan metodologi penelitian hukum normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Ilahi, Y. F. (2023). Hubungan kinerja green banking terhadap perkembangan pembangunan ekonomi negara secara berkelanjutan. *An-Nisbah: Jurnal Perbankan Syariah*, 4(1), 200–217.
<https://www.semanticscholar.org/reader/d380a5390db44be5e02643f1a6f6ac7e806e86f6>
- Indonesia. (1945). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959, Nomor 75. Sekretariat Negara, Jakarta.
- Indonesia. (2011). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188. Sekretariat Negara, Jakarta.
- Indonesia. (2016). *Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883. Sekretariat Negara, Jakarta.
- Indrati, M. F. (2007). *Ilmu perundang-undangan 1, jenis, fungsi, dan materi muatan*. Yogyakarta: Kanisius.
- L. Tanya, B. (2015). *Teori hukum strategi tertib manusia lintas ruang dan generasi*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- M. Hadjon, P. (1989). *Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- M. Hadjon, P. (2005). *Argumentasi hukum*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Madiong, B. (2014). *Sosiologi hukum: Suatu pengantar*. Makassar: Sah Media.
- Marzuki, P. M. (2017a). *Penelitian hukum* (Edisi Revisi). Jakarta: Kencana.
- Marzuki, P. M. (2017b). *Pengantar ilmu hukum* (Edisi Revisi). Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, S. (1993). *Bab-bab tentang penemuan hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Mertokusumo, S. (2009). *Penemuan hukum sebuah pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Meuwissen. (2009). *Pengembangan hukum, ilmu hukum, teori hukum dan filsafat hukum* (B. A. Sidharta, Penerj.). Bandung: Refika Adiana.
- Prakoso, A. (2016). *Penemuan hukum sistem, metode, aliran dan prosedur dalam menemukan hukum*. Yogyakarta: LaksBang Pressindo.
- Prasetyo, T. (2016). *Filsafat, teori & ilmu hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Putra, G. R. A. (2022). Manusia sebagai subyek hukum. *Adalah Buletin Hukum & Keadilan*, 6(1), 27. <https://journal.uinjkt.ac.id/index.php/adalah/article/view/26053>
- Rahardjo, S. (2006). *Ilmu hukum* (Cetakan Keenam). Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sidharta, A. (2000). *Refleksi tentang struktur ilmu hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Soehino. (1997). *Hukum tata negara, penyusunan dan penetapan peraturan daerah*. Yogyakarta: Liberty.
- Sunarti. (2019). *Buku ajar pemukiman dan perumahan*. Semarang: Undip Press.
- Suyono, Y. U. (2019). *Teori hukum pidana dalam penerapan pasal di KUHP*. Surabaya: Unitomo Press.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa. (2008). *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pusat Bahasa.
- Utami, P. D. Y. (2020). Pengaturan pendaftaran badan usaha bukan badan hukum melalui sistem administrasi badan usaha. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 6(1). <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jkh/article/view/23432>
- Utrecht. (1983). *Pengantar hukum Indonesia*. Jakarta: Ichtiar Baru.
- Widodo, E. (2010). Relevansi sistem civil law dan common law dalam pengaturan hukum perjanjian baku di Indonesia. *De Jure: Jurnal Hukum dan Syar'iah*, 2(2).